

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 28036/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 744** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Krasetín, č.p. 8, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 744), pozemku **p.č. 743** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 745** - zahrada, vše v k.ú. Holubov, obec Holubov, okres Český Krumlov.

Zadavatel posudku:

Mgr. Dušan Šnaider
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 6
Evropská 663/132
160 00 Praha 6, Dejvice
IČO: 63641461

Číslo jednací zadavatele:

174 EX 1003/25-83

Číslo položky v evidenci posudků:

027702/2026

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu
s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 7. 5. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 3. 6. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 31. 3. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 1003/25-83**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 744** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 234 m², jehož součástí je stavba: **Krasetín, č.p. 8, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 744), pozemku **p.č. 743** - ostatní plocha o výměře 599 m² a pozemku **p.č. 745** - zahrada o výměře 388 m², vše v k.ú. Holubov, obec Holubov, okres Český Krumlov.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **174 EX 1003/25-83**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 363, pro k.ú. Holubov, obec Holubov, okres Český Krumlov, vyhotovený objednavatelem dne 25.3.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Holubov, obec Holubov, okres Český Krumlov, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 7. 5. 2026.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Holubov týkající se oceňované lokality.

Společný souhlas ze dne 17.7.2014.

Projektová dokumentace z 10/2013.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 16.4.2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a rodičů povinného, kteří neumožnili prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Další prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 7. 5. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinným pouze telefonicky a částečně byly převzaty z předložené fotodokumentace vnitřního vybavení.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně seříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Fotodokumentace předložena vlastníkem nemovitých věcí.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření a poskytnuté povinným v elektronické podobě.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Jihočeský
Okres	Český Krumlov
Obec	Holubov
Katastrální území	Holubov (641472)
Část obce	Krasetín
Číslo popisné	8
PSČ	382 03
Počet obyvatel	1 089
List vlastnictví číslo	363
Vlastník	BARDEAUX Invest a.s. Nádražní 966, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům bez využitého podkroví pod sedlovou střechou s polovalbami krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Holubov, v místní části Krasetín, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Krasetín 8, 382 03 Holubov - Krasetín. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 1237/2 - ostatní plocha a p.č. 1241 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Holubov, na pozemku p.č. 1240 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví soukromé osoby, a dále z části na pozemku p.č. 743 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví povinného a je také předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku. Dle místního šetření a dle platného územního plánu obce (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) se jedná o veřejně přístupnou účelovou komunikaci.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, a vlastní ČOV.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 3+kk s kompletním sociálním zařízením o celkové podlahové ploše 73,60 m².

Základy:	betonové	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	SDK podhledy	
Střecha:	sedlová s polovalbami	
Krytina:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	kontaktní zateplovací systém	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>koupelna - WC</i>
Schody:	vlez na půdu	
Dveře:	dřevěné	<i>zárubně obložkové</i>
Okna:	plastová s izolačním zasklením	<i>žaluzie vnitřní</i>
Podlahy obytných místností:	keramická dlažba	
Podlahy ostatních místností:	keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	<i>el. kotlem</i>
Elektroinstalace:	220V/400V	
Bleskosvod:	ANO	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	el. bojler	
Instalace plynu:	-	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuch. linka - dřez - digestoř	<i>el. varná deska, el. vest. trouba</i>
Vnitřní vybavení:	umyvadlo 2x - sprchový kout	
Záchod:	splachovací WC 2x	
Ostatní:	kamerový systém	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření z roku 2017. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako velmi dobrou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za rodinným domem, dále vlevo (pohled z příjezdové komunikace), je situována přízemní vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou standardní krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné poplastované pletivo na ocelových sloupcích
- oplocení - zídka kamenná
- vrata z ocelové konstrukce elektrická
- vrátka z ocelové konstrukce
- zpevněné plochy (štěrkové)
- venkovní schody (kamenné)
- zpevněné plochy (asfaltová komunikace)
- skleník
- vlastní ČOV
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra obce
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny*“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle*“.

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška*“.

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Vrábče, okres Český Krumlov

Pozemek: St. 717, LV 1009 Součástí je stavba: Vrábče, č.p. 271, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 8.700.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 29.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 13.01.2025. Číslo řízení V-15092/2024-301
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 717, LV 1009 Součástí je stavba: Vrábče, č.p. 271, rod.dům; 3495/7, LV 1009

2. Rodinný dům, k.ú. Vrábče, okres Český Krumlov

Pozemek: St. 576, LV 900 Součástí je stavba: Vrábče, č.p. 188, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 9.950.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 20.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2026 15:22:18. Zápis proveden dne 27.02.2026. Číslo řízení V-1457/2026-301
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 576, LV 900 Součástí je stavba: Vrábče, č.p. 188, rod.dům; 115/48, LV 900
stavby: Vrábče, č.p. 188, rod.dům, LV 900

3. Rodinný dům, k.ú. Srnín, okres Český Krumlov

Pozemek: St. 321, LV 396 Součástí je stavba: Srnín, č.p. 138, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 8.990.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 11.09.2024 včetně dodatku č. 1 ze dne 26.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2024 13:50:10. Zápis proveden dne 06.01.2025. Číslo řízení V-5300/2024-302
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 321, LV 396 Součástí je stavba: Srnín, č.p. 138, rod.dům; 1250/39, LV 396

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Vrábče, okres Český Krumlov		
Cena nemovité věci (CN)	8 700 000,— Kč	
Plocha obytná (P)	122,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,95	800 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,89	9.12.2024
Jednotková cena za m² (JC)	76 674,88 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Vrábče, okres Český Krumlov

Cena nemovité věci (CN)	9 950 000,- Kč	
Plocha obytná (P)	140,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,90	649 m2 - horší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	4.2.2026
Jednotková cena za m ² (JC)	68 370,78 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Srnín, okres Český Krumlov

Cena nemovité věci (CN)	8 990 000,- Kč	
Plocha obytná (P)	98,00 m ²	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	913 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,89	5.12.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	85 184,04 Kč	

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{příslušenství} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		68 370,78 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	76 743,23 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		85 184,04 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	76 740,- Kč
Plocha obytná	P	73,60 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	5 648 064,- Kč

Obvyklá cena (zaokrouhleno) 5 650 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	5 650 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,– Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,– Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 31. 3. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 1003/25-83**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 744** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 234 m², jehož součástí je stavba: **Krasetín, č.p. 8, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 744), pozemku **p.č. 743** - ostatní plocha o výměře 599 m² a pozemku **p.č. 745** - zahrada o výměře 388 m², vše v k.ú. Holubov, obec Holubov, okres Český Krumlov.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

5 650 000,- Kč

Cena slovy: pětmilionůšestsetpadesáttisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 8 stran:

Fotodokumentace

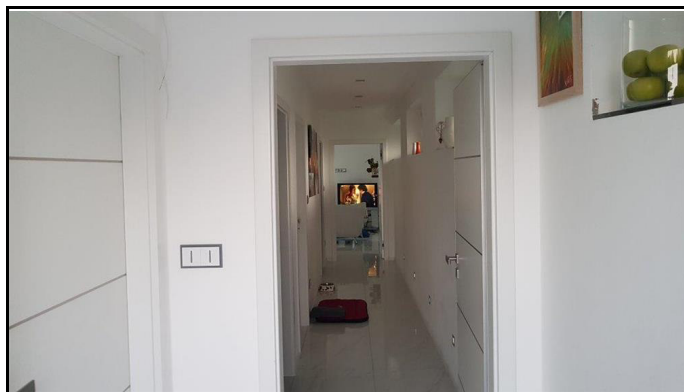
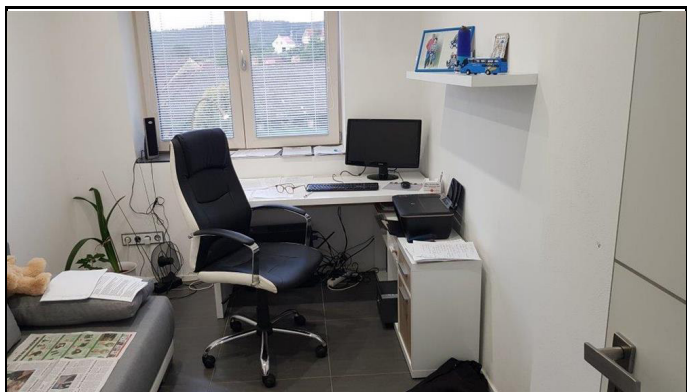
Náhled katastrální mapy

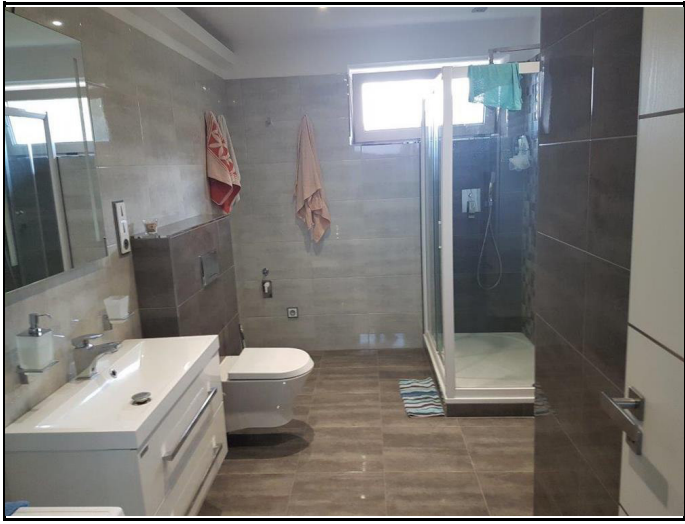
Vyrozumění o ohledání nemovitostí

Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

Fotodokumentace







BARDEAUX Invest a.s.
rok narození : 24145271
Nádražní 966
370 01 České Budějovice

Vyrozumění **o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře**

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 16.04.2026, příjezd pracovníka v čase 14:30 - 15:30 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 07.04.2026

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004 

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení č.j. 174 EX 1003-25

Tomáš Houžvička
rok narození : 1974
Vodičkova 700/32
110 00 Praha

Vyrozumění **o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře**

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 16.04.2026, příjezd pracovníka v čase 14:30 - 15:30 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 07.04.2026

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004



.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení č.j. 174 EX 1003-25

BARDEAUX Invest a.s.
rok narození : 24145271
Nádražní 966
370 01 České Budějovice

Vyrozumění **o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře**

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 07.05.2026, příjezd pracovníka v čase 15:00 - 17:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 27.04.2026

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004


.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení č.j. 174 EX 1003-25

Tomáš Houžvička
rok narození : 1974
Vodičkova 700/32
110 00 Praha

Vyrozumění **o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře**

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 07.05.2026, příjezd pracovníka v čase 15:00 - 17:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 27.04.2026

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004 

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení č.j. 174 EX 1003-25

BARDEAUX Invest a.s.
rok narození : 24145271
Nádražní 966
370 01 České Budějovice

Vyrozumění **o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře**

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 29.05.2026, příjezd pracovníka v čase 14:30 - 16:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 18.05.2026

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004



.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení č.j. 174 EX 1003-25

Tomáš Houžvička
rok narození : 1974
Vodičkova 700/32
110 00 Praha

Vyrozumění **o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře**

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 29.05.2026, příjezd pracovníka v čase 14:30 - 16:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 18.05.2026

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004



.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení č.j. 174 EX 1003-25

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti
ID zprávy: 1675720172
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 17.4.2026 v 23:59:59

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové
Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: sphqy98
Typ schránky: Právnícká osoba
Odesílající osoba: Pověřená osoba

Adresát: BARDEAUX Invest a.s., Nádražní 966, České Budějovice 3, 37001 České
Budějovice, CZ
ID schránky: w9r4vje
Typ schránky: Právnícká osoba

Zmocnění: Nezařadeno
Naše čís. jednací: 174 EX 1003/25
Naše spisová zn.: Nezařadeno
Vaše čís. jednací: 174 EX 1003/25
Vaše spisová zn.: Nezařadeno
K rukám: Nezařadeno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

7.4.2026 v 12:12:07 EV0: Datová zpráva byla podána.
7.4.2026 v 12:12:07 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
17.4.2026 v 23:59:59 EV2: Uplynulo 10 dnů od dodání datové zprávy do datové schránky
příjemce, aniž by se do schránky přihlásila osoba, která má s ohledem na
rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu (dle § 18a, odst.
3, zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění). Zpráva byla označena jako
doručená fikcí. Případl-li 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo
doručení nejbližší následující pracovní den.
27.4.2026 v 21:04:13 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č.
300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné
dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

Časy u událostí doručování zprávy jsou uvedeny v časové zóně platné v ČR.

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti
ID zprávy: 1675720183
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 17.4.2026 v 23:59:59

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové
Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: sphqy98
Typ schránky: Právnícká osoba
Odesílající osoba: Pověřená osoba

Adresát: Tomáš Houžvička, MBA - podnikající fyzická osoba, Vodičkova 700/32,
Nové Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: yeseu4d
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezařadeno
Naše čís. jednací: 174 EX 1003/25
Naše spisová zn.: Nezařadeno
Vaše čís. jednací: 174 EX 1003/25
Vaše spisová zn.: Nezařadeno
K rukám: Nezařadeno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

7.4.2026 v 12:12:47 EV0: Datová zpráva byla podána.
7.4.2026 v 12:12:47 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
17.4.2026 v 23:59:59 EV2: Uplynulo 10 dnů od dodání datové zprávy do datové schránky
příjemce, aniž by se do schránky přihlásila osoba, která má s ohledem na
rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu (dle § 18a, odst.
3, zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění). Zpráva byla označena jako
doručená fikcí. Připadl-li 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo
doručení nejbližší následující pracovní den.

Časy u událostí doručování zprávy jsou uvedeny v časové zóně platné v ČR.

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitostí
ID zprávy: 1687140367
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 27.4.2026 v 21:04:13

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové
Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: sphqy98
Typ schránky: Právnícká osoba
Odesílající osoba: Pověřená osoba

Adresát: BARDEAUX Invest a.s., Nádražní 966, České Budějovice 3, 37001 České
Budějovice, CZ
ID schránky: w9r4vje
Typ schránky: Právnícká osoba

Zmocnění: Nezařadeno
Naše čís. jednací: 174 EX 1003/25
Naše spisová zn.: Nezařadeno
Vaše čís. jednací: 174 EX 1003/25
Vaše spisová zn.: Nezařadeno
K rukám: Nezařadeno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

27.4.2026 v 12:03:49 EV0: Datová zpráva byla podána.
27.4.2026 v 12:03:49 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
27.4.2026 v 21:04:13 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č.
300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné
dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

Časy u událostí doručování zprávy jsou uvedeny v časové zóně platné v ČR.

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti
ID zprávy: 1687141357
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 7.5.2026 v 23:59:59

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové
Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: sphqy98
Typ schránky: Právnícká osoba
Odesílající osoba: Pověřená osoba

Adresát: Tomáš Houžvička, MBA - podnikající fyzická osoba, Vodičkova 700/32,
Nové Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: yeseu4d
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezařadeno
Naše čís. jednací: 174 EX 1003/25
Naše spisová zn.: Nezařadeno
Vaše čís. jednací: 174 EX 1003/25
Vaše spisová zn.: Nezařadeno
K rukám: Nezařadeno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

27.4.2026 v 12:04:38 EV0: Datová zpráva byla podána.
27.4.2026 v 12:04:38 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
7.5.2026 v 23:59:59 EV2: Uplynulo 10 dnů od dodání datové zprávy do datové schránky
příjemce, aniž by se do schránky přihlásila osoba, která má s ohledem na
rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu (dle § 18a, odst.
3, zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění). Zpráva byla označena jako
doručená fikcí. Připadl-li 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo
doručení nejbližší následující pracovní den.

Časy u událostí doručování zprávy jsou uvedeny v časové zóně platné v ČR.

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti
ID zprávy: 1698940429
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 28.5.2026 v 23:59:59

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové
Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: sphqy98
Typ schránky: Právnícká osoba
Odesílající osoba: Pověřená osoba

Adresát: BARDEAUX Invest a.s., Nádražní 966, České Budějovice 3, 37001 České
Budějovice, CZ
ID schránky: w9r4vje
Typ schránky: Právnícká osoba

Zmocnění: Nezařadeno
Naše čís. jednací: 174 EX 1003/25
Naše spisová zn.: Nezařadeno
Vaše čís. jednací: 174 EX 1003/25
Vaše spisová zn.: Nezařadeno
K rukám: Nezařadeno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

18.5.2026 v 13:30:57 EV0: Datová zpráva byla podána.
18.5.2026 v 13:30:57 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
28.5.2026 v 23:59:59 EV2: Uplynulo 10 dnů od dodání datové zprávy do datové schránky
příjemce, aniž by se do schránky přihlásila osoba, která má s ohledem na
rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu (dle § 18a, odst.
3, zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění). Zpráva byla označena jako
doručená fikcí. Připadl-li 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo
doručení nejbližší následující pracovní den.
29.5.2026 v 09:35:36 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č.
300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné
dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

Časy u událostí doručování zprávy jsou uvedeny v časové zóně platné v ČR.

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti
ID zprávy: 1698941198
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 28.5.2026 v 23:59:59

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové
Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: sphqy98
Typ schránky: Právnícká osoba
Odesílající osoba: Pověřená osoba

Adresát: Tomáš Houžvička, MBA - podnikající fyzická osoba, Vodičkova 700/32,
Nové Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: yeseu4d
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

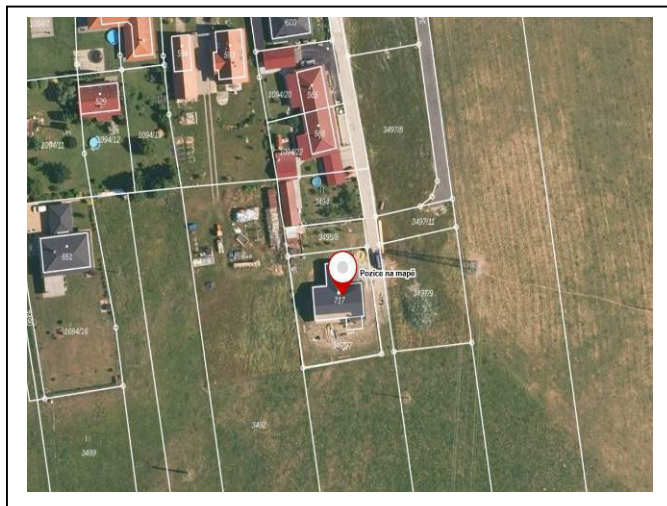
Zmocnění: Nezařadeno
Naše čís. jednací: 174 EX 1003/25
Naše spisová zn.: Nezařadeno
Vaše čís. jednací: 174 EX 1003/25
Vaše spisová zn.: Nezařadeno
K rukám: Nezařadeno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

18.5.2026 v 13:31:46 EV0: Datová zpráva byla podána.
18.5.2026 v 13:31:46 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
28.5.2026 v 23:59:59 EV2: Uplynulo 10 dnů od dodání datové zprávy do datové schránky
příjemce, aniž by se do schránky přihlásila osoba, která má s ohledem na
rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu (dle § 18a, odst.
3, zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění). Zpráva byla označena jako
doručená fikcí. Připadl-li 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo
doručení nejbližší následující pracovní den.

Časy u událostí doručování zprávy jsou uvedeny v časové zóně platné v ČR.

Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: St. 717, LV 1009 Součástí je stavba: Vrábče, č.p. 271, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

8.700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 13.01.2025.

V-15092/2024-301

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

St. 717, LV 1009 Součástí je stavba: Vrábče, č.p. 271, rod.dům; 3495/7, LV 1009

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **St. 576, LV 900** Součástí je stavba: **Vrábče, č.p. 188, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

9.950.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 20.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2026 15:22:18. Zápis proveden dne 27.02.2026.

Číslo řízení

V-1457/2026-301

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 576, LV 900 Součástí je stavba: Vrábče, č.p. 188, rod.dům; 115/48, LV 900

stavby:

Vrábče, č.p. 188, rod.dům, LV 900

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **St. 321, LV 396** Součástí je stavba: **Srnín, č.p. 138, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

8.990.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.09.2024 včetně dodatku č. 1 ze dne 26.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2024 13:50:10. Zápis proveden dne 06.01.2025.

V-5300/2024-302

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 321, LV 396** Součástí je stavba: **Srnín, č.p. 138, rod.dům; 1250/39, LV 396**

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **027702/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 3. 6. 2026

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com